



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP**

PROCESSO Nº 0000981-10.2018.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, em face de **DETALHE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DESCARTÁVEIS LTDA. E OUTRO(s)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua Paulo Georgette, nº 35, Jd. Ibirapuera**, objeto da **matrícula nº 12.823, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira**, cidade de Limeira, estado de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 8 de setembro de 2025.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 550.000,00
(quinhentos e cinquenta mil reais)

Valor Válido para **Setembro/2025**



Vista do imóvel avaliando, localizado na
Rua Paulo Georgette, nº 35, Jd. Ibirapuera,
objeto da **Matrícula nº 12.823, do 2º C.R.I. de Limeira,**
cidade de Limeira, estado de São Paulo.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se ao **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, em face de **DETALHE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DESCARTÁVEIS LTDA. E OUTRO(s)**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS nº 0000981-10.2018.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Matrícula nº 12.823, do **2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira**, assim descrito:

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 15 da quadra "D", do loteamento denominado "Jardim Ibirapuera", desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição, com a **área de 250,00 metros quadrados**, medindo 10,00 metros de frente para a rua Quatro e igual largura nos fundos, confrontando com o lote nº 20; 25,00 metros de cada lado da frente aos fundos, confrontando no lado direito com o lote nº 16 e no lado esquerdo com o lote nº 14. A quadra "D" é formada pelas ruas Dois, Três, Quatro e Cinco.

Av.6-12.823 – Procede-se a esta averbação, à fim de constar que a antiga Rua 04 (quatro), do loteamento denominado Jardim Ibirapuera desta cidade, atualmente denomina-se **Rua Paulo Georgette**, conforme Decreto Municipal nº 171/82 do poder público municipal local.



II - VISTORIA

Primeiramente, consigna-se que, conforme preconizam os art. 474 e art. 466, §2º, do CPC, as partes foram comunicadas acerca do agendamento da vistoria, nos termos da petição de fls. 558, disponibilizado no DJE em 12/08/2025, conforme certidão de fls. 561.

Assim sendo, no dia e horário ali indicados, 05 de Setembro de 2025, às 14h30, o Perito esteve no imóvel e foi recebido e acompanhado pelos moradores (inquilinos), Sr. Gilberto e Sra. Maria, que estavam cientes do ato pericial, franquearam o acesso do Perito e acompanharam as medições realizadas, bem como a tomada das fotos.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa da Cidade de Limeira, extraída do "Google Maps", e a foto aérea, do "Google Earth", ilustram a localização do imóvel.





Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando:

IMÓVEL AVALIANDO





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento, publicadas pela Prefeitura Municipal de Limeira, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZPR 1 – Zona Predominantemente Residencial 1

Identificação na P.M. de Limeira:

→ **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 2568.015.000

→ **IC REDUZIDO:** 72559



Os dados Cadastrais do Imóvel, constantes na Certidão de Valor Venal, obtida no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Limeira, são mostrados a seguir:



CERTIDÃO DE VALOR VENAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro
LIMEIRA/SP - BRASIL - CEP 13481-900 - CNPJ 45.132.495/0001-40
Telefone: (19) 3404-9600 / Website: <https://www.limeira.sp.gov.br>

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2025

Nº: CVV-46125/2025
Chave: DAF36673

O Departamento de Receita e Fiscalização da Secretaria Municipal de Fazenda, certifica o(s) valor(es) venal(is), do imóvel com inscrição imobiliária abaixo identificado, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: MIGUEL FERREIRA SOBRINHO	CPF: 329.010.708-68
I.C. REDUZIDO: 72559	INSCRIÇÃO CADASTRAL: 2568-015-000
LOGRADOURO: RUA PAULO GEORGETTE, Nº 00035	COMPLEMENTO: DATA DE CONSTRUÇÃO: 1990
BAIRRO: IBIRAPUERA - JD.	CEP: 13481-071 SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO
CONDOMÍNIO:	LOTE: 15 LOTEAMENTO:
SUSPENSO: NÃO	FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000 BLOCO:

VALOR VENAL:

TERRENO: 250,00 (m²) | R\$ 15.220,00 (Quinze Mil e Duzentos e Vinte Reais)
EDIFICAÇÃO: 168,72 (m²) | R\$ 68.456,45 (Sessenta e Oito Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Seis Reais e Quarenta e Cinco Centavos)
EDIFICAÇÃO ESPECIAL: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)
TOTAL: R\$ 83.676,45 (Oitenta e Três Mil, Seiscentos e Setenta e Seis Reais e Quarenta e Cinco Centavos)

Fica ressalvado, entretanto, o direito que cabe a Fazenda Municipal, de efetuar qualquer correção, por erro do lançamento, posteriormente apurado. Certidão emitida em conformidade a Lei Complementar 190/97 e alterações posteriores.

LIMEIRA/SP, 08 de Setembro de 2025





2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O imóvel, objeto da presente demanda, situa-se na zona urbana do município de Limeira, Estado de São Paulo.

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo variando de "proletário" a "médio", de acordo com a classificação constante do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP".

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada, predominando postos de serviços, supermercados, lojas de produtos diversos, prestadores de serviços em geral, bares, restaurantes, dentre outros, localizados ao longo das ruas do bairro.



2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 442, de 12 de Janeiro de 2009, que dispõe sobre o Plano Diretor Territorial-Ambiental do Município de Limeira e dá outras providências, e suas alterações, o imóvel situa-se em **Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR 1)**, com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:

ZPR - 1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1															ANEXO Nº. 12				
DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ****																			
USO DO SOLO		LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO para vazios urbanos									CONSTRUÇÃO				PLANO DIRETOR TERRITORIAL AMBIENTAL DE LIMEIRA				
TIPO OCUPAÇÃO	ATIVIDADES PERMITIDAS	FORMA DE PARCELAMENTO				ÁREAS PÚBLICAS					T.O.	C.A.	RECUEO FRONTAL MÍNIMO (m)	RECUEO LATERAL (m)		TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE			
		FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEADA - VEL (%)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	DOMINIAIS A.D. 2	SIST. VIÁRIO	INST. TUCIONAL - A1 3	VERDES - A.V 2			A.V. PILOT FECH 4	FRENTE PRINCIPAL (acesso do imóvel)			FRENTE SECUNDÁRIA	ATE 2 PAV	ATE 4 PAV 6
MISTO RESID.	H, CSE: N1, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 1.8, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 5.2, 6.2, 6.3, 6.4	33	100.000	40 40 10 10 1	200 250 360	8 10 10.5 12	3,50%	20,00%	7,50%	10,00%	50% de A.V.	0,65 5	1,3	5 13, 14	2	1,5 de um dos lados	3	CONFORME LEI 3877/04 REC. HÍDR.	

DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO* ** *** ****																			
IMÓVEL A SER FRACIONADO			FRACIONAMENTO para vazios urbanos							CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO									
TIPO DE GABARITO	ATIVIDADES PERMITIDAS	CONDIÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	ENTRADA DO EMPREENDIMENTO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA	DENSIDADE (hab/ha) 7	LARGURA MÍNIMA DE VIAS PARTICULARES (m)	ÁREAS PÚBL. 9		ÁREA COMUM INTER-NA 2	Nº MÁX. PAV	T.O.	C.A.	RECUEO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)	RECUEO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PARTICULARES (m)	RECUEOS MÍNIMOS DE LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS (m)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE	
				PRINCIPAL					SECUNDÁRIA	A.V. 3									A.V. 1
HORIZONTAL	H, CSE: N1, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 1.8, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 5.2, 6.2, 6.3, 6.4	LOTE	50.000	30	7	200	12	10	5,00% 7,50%	5,00% 7,50%	2	0,65 5	1,3	5	2	2 8 2 9	1,5 10 Ø	Ø Ø	CONFORME LEI 3877/04 REC. HÍDR.
VERTICAL		GLEBA	30.000	Ø	Ø	1600	12	10	5,00% 7,50%	5,00% 7,50%	Ø	0,5	2 11, 12	5	5	5	5	3 4,5	6

- * TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.
- ** EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO É ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.
- *** PERMITIDO SOMENTE EM RUAS COM LARGURA MÍNIMA DE 14m.
- ****VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DA TABELA 21
1. USOS COMERCIAIS ATÉ 10% CONFORME EIV.
 2. A SEREM DOADAS.
 3. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.
 4. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEÁVEL.
 5. PARA USOS COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAIS E INDUSTRIAIS HORIZONTAIS, T.O = 0,75.
 6. RECUEO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.
 7. PARA O CÁLCULO DA DENSIDADE, CONSIDERAR 4 HABITANTES POR UNIDADE HABITACIONAL.
 8. PARA GLEBAS ACIMA DE 15.000 m².
 9. ADMITIDO GARAGEM SEM RECUEO.
 10. RECUEO ENTRE BLOCOS: 3,00m E COMPRIMENTO MÁXIMO DO BLOCO: 60,00m CONSIDERADO-SE BLOCO A EDIFICAÇÃO COM 2 OU MAIS UNIDADES.
 11. ADMITIDO C.A. 6 FORA DO QUADRILÁTERO FORMADO PELA RÓTULA ATÉ O PERÍMETRO DO ANEL VIÁRIO.
 12. ADMITIDO C.A. 4 FORA DO PERÍMETRO DO ANEL VIÁRIO.
 13. ADMITIDO RECUEO FRONTAL DE 4,00 m PARA O PAVIMENTO SUPERIOR.
 14. ADMITIDO GARAGEM SEM RECUEO EM 50% DA FRENTE DO LOTE COM COBERTURA REMOVÍVEL.



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, matriculado sob nº 12.823 (fls. 501/506 dos Autos).

2.2.1 - TERRENO

Área: 250,00 m²

Frente: 10,00 m;
Lateral Esquerda: 25,00 m;
Lateral Direita: 25,00 m;
Fundos: 10,00 m;

Topografia: leve acline;
Condições no Solo e Superfície: firme e seco;
Formato: regular;
Situação: meio de quadra.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificada uma casa de uso residencial, com edícula e garagem coberta para um veículo.

A casa principal é composta por sala, cozinha, três dormitórios e um banheiro. A edícula, que pode ser individualizada da construção principal, é composta por um dormitório, sala, cozinha e um banheiro, com varanda coberta na frente.

Conforme Certidão de Valor Venal anteriormente mostrada, a **área total construída é de 168,72 m²**.

De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel apresenta idade aparente de 30 (trinta) anos, podendo ser classificada como "casa padrão simples", de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP".



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

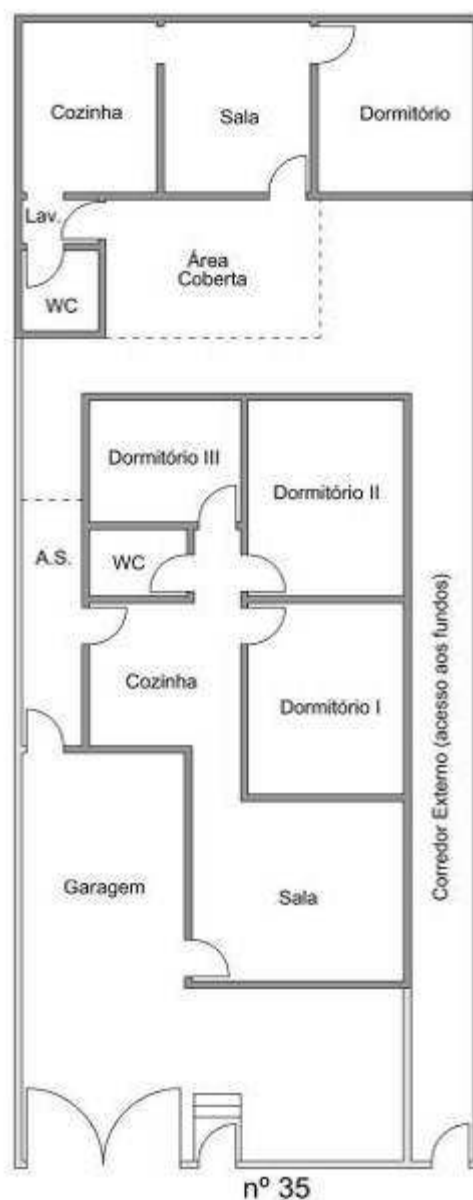
- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743



As características do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde este se encontra, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:



RUA PAULO GEORGETTE

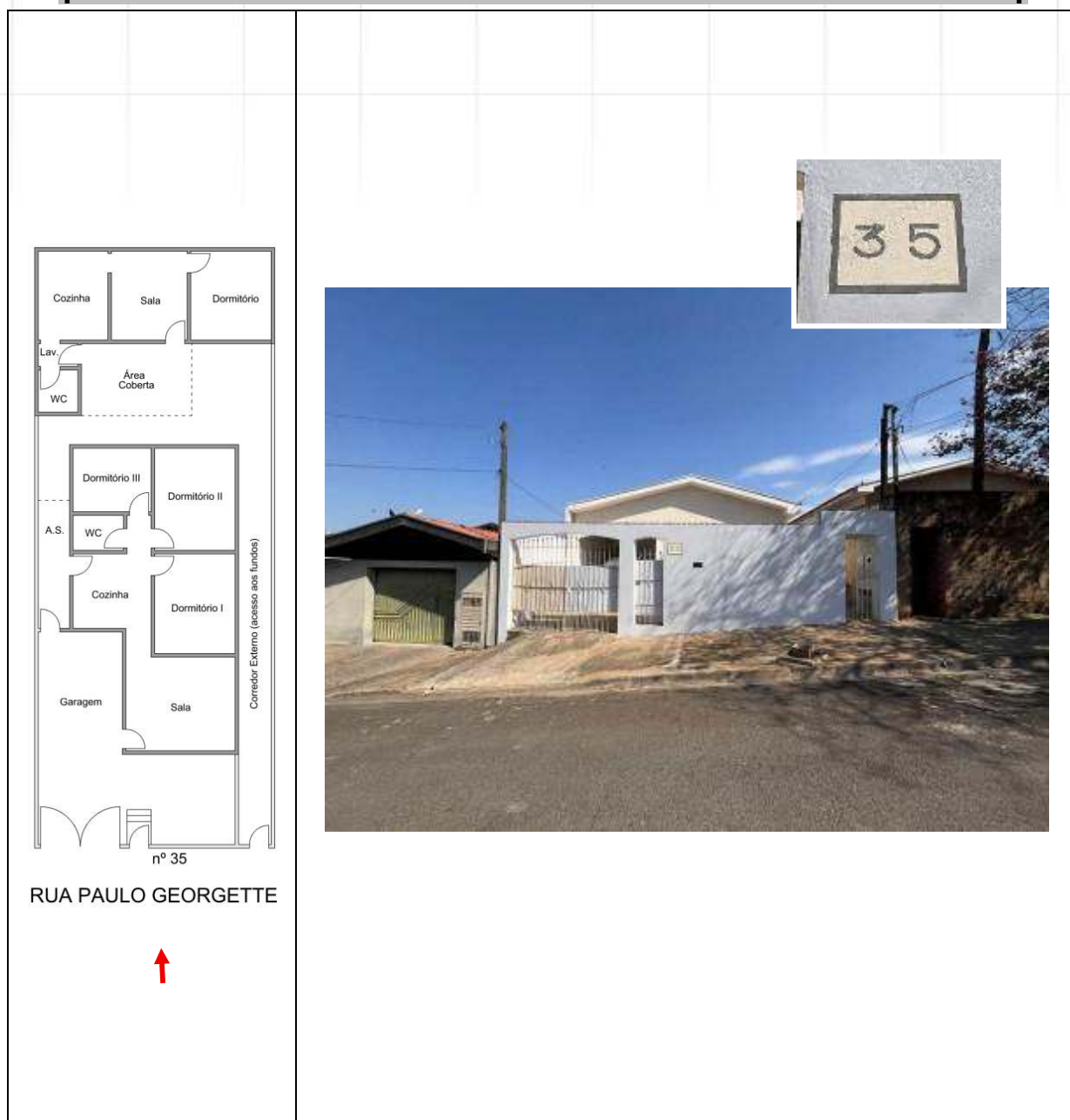
Croqui do imóvel avaliando.

**FOTO 01**

VISTAS DA RUA PAULO GEORGETTE, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 02



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 03



VISTA DO RECUO FRONTAL.

**FOTO 04****GARAGEM.**

**FOTO 05**

DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DA GARAGEM.



FOTO 06



SALA.



FOTO 07



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DA SALA.



FOTO 08



DETALHES DAS JANELAS E PORTA DA SALA.



FOTO 09



COZINHA.



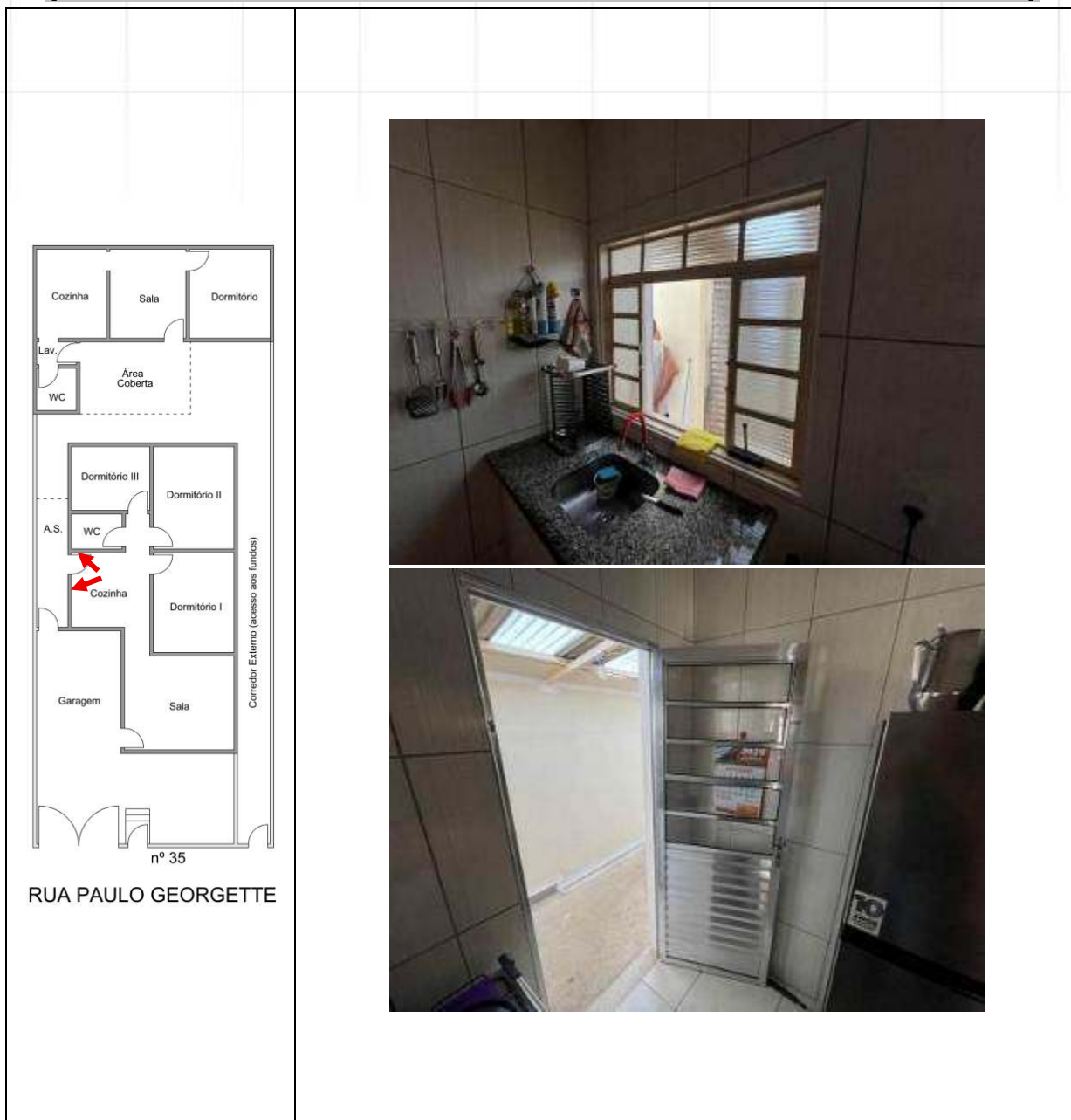
FOTO 10



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DA COZINHA.



FOTO 11



DETALHES DA JANELA E PORTA DA COZINHA.



FOTO 12



DORMITÓRIO I.



FOTO 13



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DO DORMITÓRIO I.



FOTO 14



DETALHES DA JANELA E PORTA DO DORMITÓRIO I.



FOTO 15



DORMITÓRIO II.



FOTO 16



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DO DORMITÓRIO II.



FOTO 17



DETALHES DA JANELA E PORTA DO DORMITÓRIO II.



FOTO 18



BANHEIRO.



FOTO 19



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DO BANHEIRO.



FOTO 20



DETALHES DA JANELA E PORTA DO BANHEIRO.



FOTO 21



DORMITÓRIO III.



FOTO 22



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DO DORMITÓRIO III.



FOTO 23



DETALHES DA JANELA E PORTA DO DORMITÓRIO III.



FOTO 24



VISTA DO CORREDOR EXTERNO.



FOTO 25



DETALHE DA COBERTURA DO CORREDOR EXTERNO.



FOTO 26



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO À EDÍCULA.

**FOTO 27**

VISTA GERAL DA EDÍCULA.



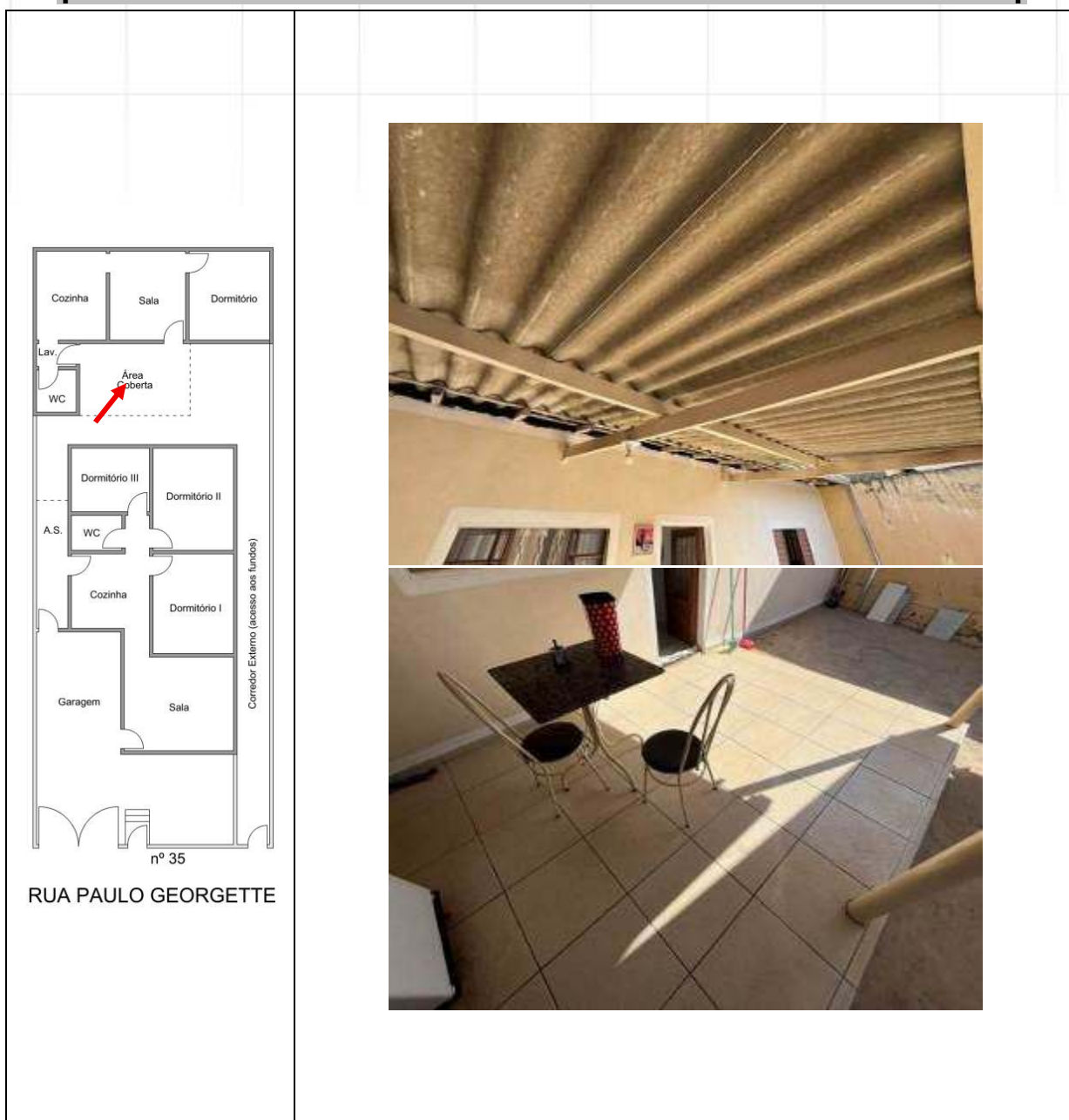
FOTO 28



VISTA DA VARANDA DA EDÍCULA.



FOTO 29



DETALHES DA COBERTURA E PISO DA VARANDA DA EDÍCULA.



FOTO 30



SALA DA EDÍCULA.

**FOTO 31**

DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DA SALA DA EDÍCULA.



FOTO 32



DETALHES DA JANELA E PORTA DA SALA DA EDÍCULA.


FOTO 33

DORMITÓRIO DA EDÍCULA.

**FOTO 34**

DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DO DORMITÓRIO DA EDÍCULA.



FOTO 35



DETALHES DA JANELA E PORTA DO DORMITÓRIO DA EDÍCULA.



FOTO 36



COZINHA DA EDÍCULA.



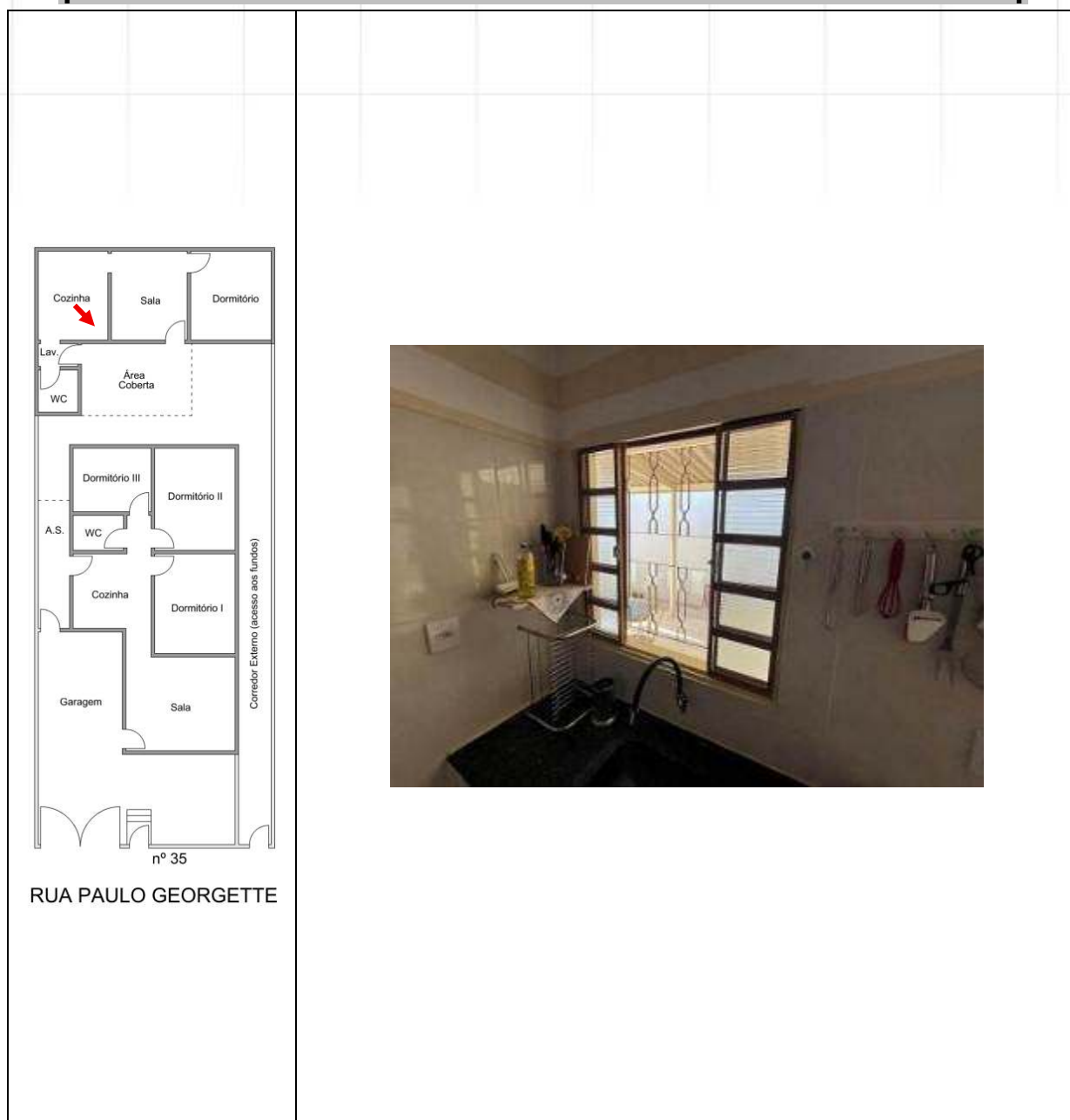
FOTO 37



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DA COZINHA DA EDÍCULA.



FOTO 38



DETALHES DA JANELA DA COZINHA DA EDÍCULA.



FOTO 39



OUTRA VISTA DA COZINHA DA EDÍCULA.



FOTO 40



LAVATÓRIO.



FOTO 41



BANHEIRO DA EDÍCULA.

**FOTO 42**

DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO E PISO DO BANHEIRO DA EDÍCULA.



FOTO 43



DETALHES DA JANELA E PORTA DO BANHEIRO DA EDÍCULA.



III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"q"	"p"	C _s	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas equipadas vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	60 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:



$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$\begin{aligned} CP &= 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{\min} \leq PE \leq P_{\max}; \\ CP &= (PE/P_{\min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{\min} \leq PE \leq P_{\min}; \\ CP &= (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{\min}; \\ CP &= (P_{\max}/PE) + \{[1-(P_{\max}/PE)] \cdot (P_{\max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{\max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{\max}; \\ CP &= (P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max}) + \{[1-(P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max})] \cdot (P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max})^p\}, \\ &\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{\max} \end{aligned}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{\min}$$

Obs.: O valor de "Ce" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		



i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70



3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A. Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Grupo	Validade dos Índices ⁺	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639



B. Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no Anexo I.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em:

$$Vu = R\$ 759,56/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 759,56/m² (setecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e seis centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada no Anexo I deste **Laud**o.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Paulo Georgette 35 Jd. Ibirapuera LIMEIRA - SP

Data : 08/09/2025

Cliente : Eng. Felipe Portes

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 895,62

Desvio Padrão : 120,07

- 30% : 626,93

+ 30% : 1.164,30

Coefficiente de Variação : 13,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 759,56

Desvio Padrão : 99,11

- 30% : 531,69

+ 30% : 987,43

Coefficiente de Variação : 13,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 759,56

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 759,56000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 189.890,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 722,29

INTERVALO MÁXIMO : 796,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 714,45

INTERVALO MÁXIMO : 804,67

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0000981-10.2018.8.26.0451

DATA : 08/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	43,89
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em alicive até 5%
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Angelo Jacon ,128	960,00	693,67	0,7226	0,9997
☒ 2	Rua Angelo Jacon ,89	972,00	599,74	0,6170	0,9996
☒ 3	Rua Dr. Messias Teixeira de Camargo ,281	1.019,07	928,86	0,9115	0,9999
☒ 4	Rua Dr. Messias Teixeira de Camargo ,71	1.140,00	703,40	0,6170	0,9997
☒ 5	Rua João Juliani ,140	920,00	704,46	0,7657	0,9997
☒ 6	Rua Joaquim Pompeu ,485	833,97	723,65	0,8677	0,9998
☒ 7	Rua José Redondano Neto ,266	950,00	902,50	0,9500	0,9999
☒ 8	Rua Maximiliano Conci ,104	900,00	650,32	0,7226	0,9997
☒ 9	Rua José Giorgetti Sobrinho ,54	672,00	738,33	1,0987	1,0001
☒ 10	Rua Mario Roberto Amaral ,375	768,00	729,60	0,9500	0,9999
☒ 11	Rua Paulo Georgette ,124	872,00	828,40	0,9500	0,9999
☒ 12	Rua Paulo Georgette ,24	848,00	805,60	0,9500	0,9999
☒ 13	Rua Paulo Georgette ,350	788,00	865,77	1,0987	1,0001

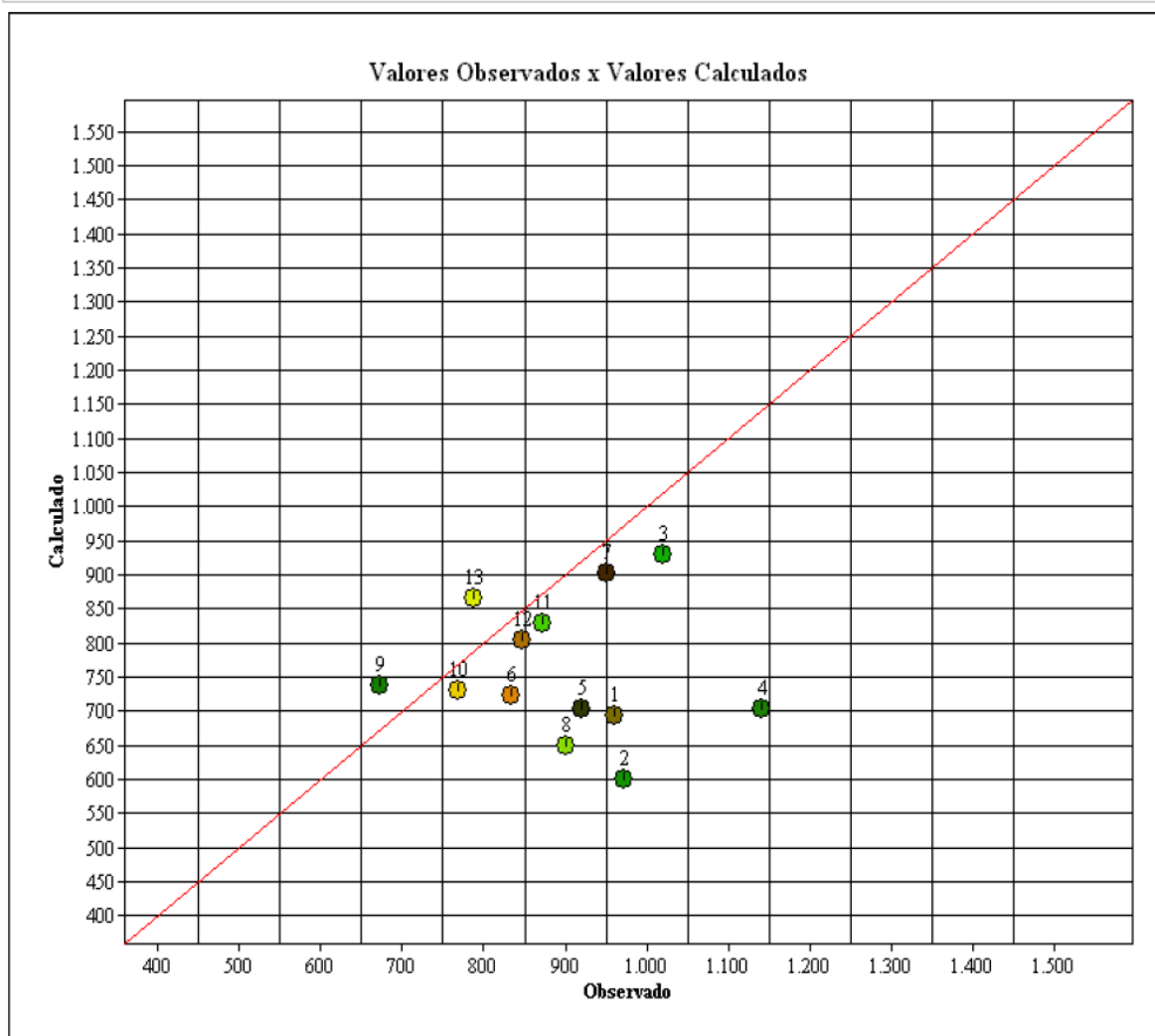


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	960,00	693,67
2	972,00	599,74
3	1.019,07	928,86
4	1.140,00	703,40
5	920,00	704,46
6	833,97	723,65
7	950,00	902,50
8	900,00	650,32
9	672,00	738,33
10	768,00	729,60
11	872,00	828,40
12	848,00	805,60
13	788,00	865,77



GRÁFICO DE DISPERSÃO





4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 250,00 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 759,56/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 759,568/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 189.890,00$$

(cento e oitenta e nove mil, oitocentos e noventa reais)

Válido para Setembro/2025



4.2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N



$$Vu = 1,497 \times R\$ 1.997,39/m^2 = R\$ 2.990,09/m^2$$

Área Construída: 168,72 m²

Idade: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor das benfeitorias;

A = área construída = 168,72 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.990,09/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = entre regular e reparos simples (d);

K = 0,6410.



Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 168,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.990,09/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6410 \times (1 - 0,20))$$

$$\text{VB} = \text{R\$ } 359.599,04$$

(trezentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e noventa e nove reais e quatro centavos)

Válido para Setembro/2025

4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 189.890,00 + \text{R\$ } 359.599,04$$

$$VI = \text{R\$ } 549.489,04$$

Ou, em números redondos¹:

$$\text{VI} = \text{R\$ } 550.000,00$$

(quinhentos e cinquenta mil reais)

¹ Arredondamento dentro da margem de $\pm 1\%$ previsto na NBR 14.653.

**V - CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Paulo Georgette, nº 35, Jd. Ibirapuera**, objeto da **matrícula nº 12.823, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira**, cidade de Limeira, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, em face de **DETALHE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DESCARTÁVEIS LTDA. E OUTRO(s)**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS nº 0000981-10.2018.8.26.0451**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 550.000,00
(quinhentos e cinquenta mil reais)

Valor Válido para **Setembro/2025**





VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 103 (cento e três) páginas, incluindo anexo, vindo todas datadas e assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

Anexo I Relatório da Pesquisa Imobiliária

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ, e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), “Curriculum Vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), diploma de Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho (Pós-graduação – FATEP), Especialização em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos (Pós-graduação – FATEP) – **Credenciado INCRA – Código FXAZ**, e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 8 de setembro de 2025.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



ANEXO I

RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 65,80

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Angelo Jacon

NÚMERO : 128

COMP.:

BAIRRO : Pq. das Nações

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 165,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.997,39

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 197.830,59 VALOR ARBITRADO (R\$) : 120.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Roque Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34043344

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 960,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 693,67
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7226
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,06		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 65,80

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Angelo Jacon

NÚMERO : 89

COMP.:

BAIRRO : Pq. das Nações

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Bom Lar

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34464110

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 972,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 599,74
		VARIAÇÃO : 0,6170
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 43,89

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Messias Teixeira de Camargo

NÚMERO : 281

COMP.:

BAIRRO : Jd. Ibirapuera

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 304,20 TESTADA - (cf) m 12,17 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 201,49 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,734 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,491 CUSTO BASE (R\$): 1.997,39
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 145.042,05 VALOR ARBITRADO (R\$) : 140.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Portinari Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34444222
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.019,07
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 928,86
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9115
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 65,80

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Messias Teixeira de Camargo

NÚMERO : 71

COMP.:

BAIRRO : Jd. Ibirapuera

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 153,63 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.997,39

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 385.408,80 VALOR ARBITRADO (R\$) : 300.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Roque Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34043344

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.140,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 703,40
		VARIAÇÃO : 0,6170
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025
 SETOR : 15 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 65,80 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Juliani NÚMERO : 140
 COMP.: BAIRRO : Pq. das Nações CIDADE : LIMEIRA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 188,40 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.997,39
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 225.886,57 VALOR ARBITRADO (R\$) : 200.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretora
 CONTATO : Sra. Ana Lucia Guido TELEFONE : (19)-994277367
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 920,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 704,46
		VARIAÇÃO : 0,7657
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 65,80

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Pompeu

NÚMERO : 485

COMP.:

BAIRRO : Pq. das Nações

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 395,70 TESTADA - (cf) m 28,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,13

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : em aclave até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 258,45 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.997,39

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 433.534,90 VALOR ARBITRADO (R\$) : 300.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : F&C Empreendimentos Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34530178

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,33	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 833,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 723,65
		VARIAÇÃO : 0,8677
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 43,89

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Redondano Neto

NÚMERO : 266

COMP.:

BAIRRO : Pq. das Nações

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 165,09 M²

PADRÃO CONSTR.: casa proletário (+)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,844

IDADE REAL: 40 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,438

CUSTO BASE (R\$): 1.997,39

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 121.899,01

VALOR ARBITRADO (R\$) : 100.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Roque Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34043344

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 950,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 902,50
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

Av. dos Trabalhadores, 116, sala 209
Vila Castelo Branco - Indaiatuba, SP
CEP 13338-050

PORTES
DE ALMEIDA

AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

felipe@portespericias.com.br
19 3800.3232

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 17:39 , sob o número WPAA25702504887. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000981-10.2018.8.26.0451 e código vYYxws6u.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 65,80

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maximiliano Conci

NÚMERO : 104

COMP.:

BAIRRO : Pq. das Nações

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Roque Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34043344

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 900,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 650,32
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,7226
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,06			

Av. dos Trabalhadores, 116, sala 209
Vila Castelo Branco - Indaiatuba, SP
CEP 13338-050

PORTES
DE ALMEIDA

AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

felipe@portespericias.com.br

19 3800.3232

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 17:39 , sob o número WPAA25702504887 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000981-10.2018.8.26.0451 e código vYYxws6u.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 15

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 43,89 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Giorgetti Sobrinho NÚMERO : 54

COMP.: BAIRRO : Jd. Ibirapuera CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 96,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,221 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.997,39

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 154.523,20 VALOR ARBITRADO (R\$) : 150.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Sassi Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (19)-34044499

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 672,00
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 738,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA10

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 43,89

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mario Roberto Amaral

NÚMERO : 375

COMP.:

BAIRRO : Jd. Ibirapuera

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 100,55 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL : 30 anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655

CUSTO BASE (R\$): 1.997,39

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 196.928,26

VALOR ARBITRADO (R\$) : 150.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Roque Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34043344

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 768,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 729,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

Av. dos Trabalhadores, 116, sala 209
Vila Castelo Branco - Indaiatuba, SP
CEP 13338-050

PORTES
DE ALMEIDA

AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

felipe@portespericias.com.br
19 3800.3232

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 17:39 , sob o número WPAA25702504887. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000981-10.2018.8.26.0451 e código vYYxws6u.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 43,89

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paulo Georgette

NÚMERO : 124

COMP.:

BAIRRO : Jd. Ibirapuera

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 166,93 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.997,39
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 273.209,55 VALOR ARBITRADO (R\$): 250.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Jairo TELEFONE : (19)-989301564
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 43,89

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paulo Georgette

NÚMERO : 24

COMP.:

BAIRRO : Jd. Ibirapuera

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,734 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,488 CUSTO BASE (R\$): 1.997,39
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 50.081,44 VALOR ARBITRADO (R\$) : 40.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : F&C Empreendimentos Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34530178
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 848,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 805,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA13

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 43,89

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paulo Georgette

NÚMERO : 350

COMP.:

BAIRRO : Jd. Ibirapuera

CIDADE : LIMEIRA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 108,18 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,070

IDADE REAL : 30 anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655

CUSTO BASE (R\$): 1.997,39

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 151.438,02

VALOR ARBITRADO (R\$) : 140.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 265.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lopes Essence Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-995788216

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	788,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	865,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

Av. dos Trabalhadores, 116, sala 209
Vila Castelo Branco - Indaiatuba, SP
CEP 13338-050

PORTES
DE ALMEIDA

AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

felipe@portespericias.com.br

19 3800.3232

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 17:39 , sob o número WPAA25702504887 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000981-10.2018.8.26.0451 e código vYYxws6u.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : LIMEIRA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1